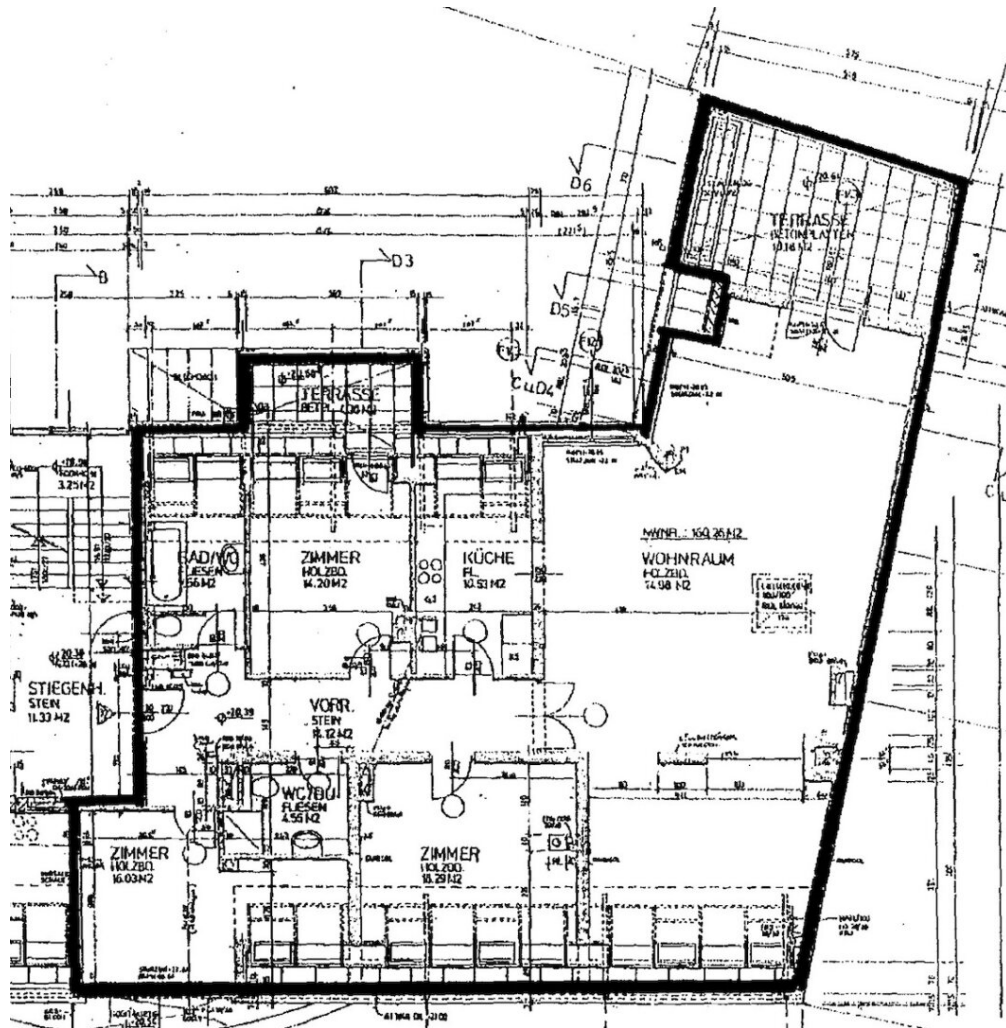


## 4 Zimmer Wohnung mit zwei eigenen Terrassen direkt beim Karlsplatz!



Objektnummer: 3917

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,26 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	4.791,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.540,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.981,78 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,07 €
<b>Heizkosten:</b>	348,73 €
<b>USt.:</b>	461,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

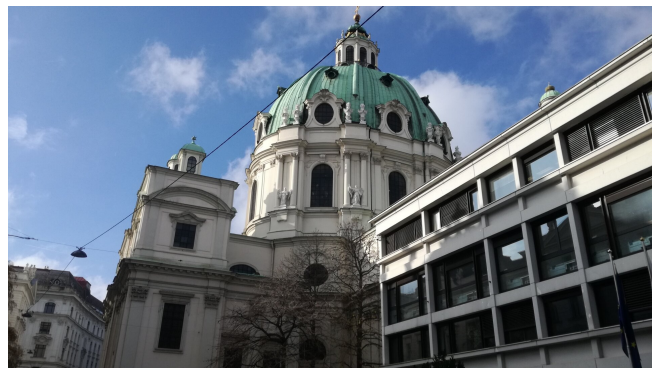


**Marissa Stifter**

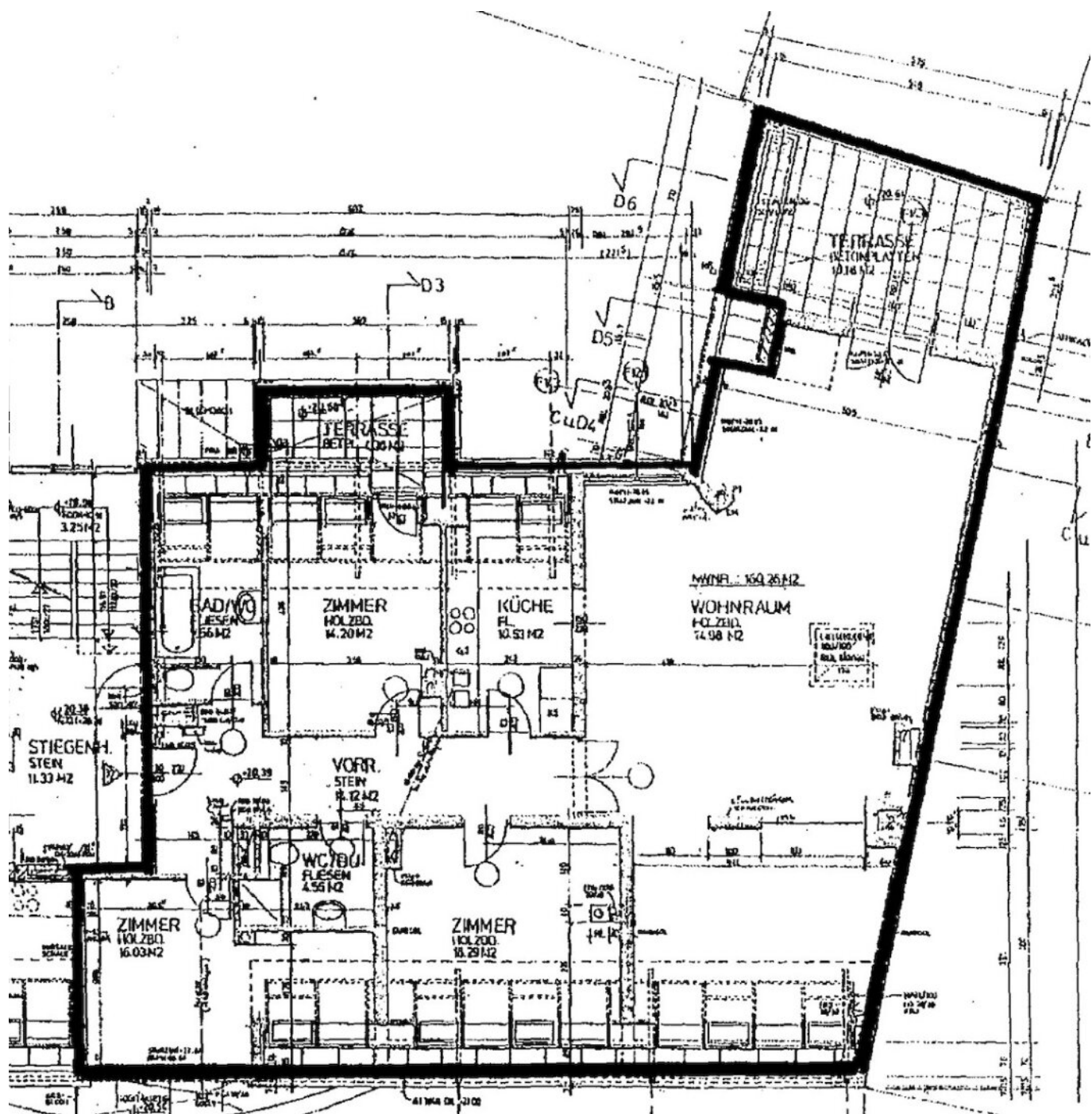


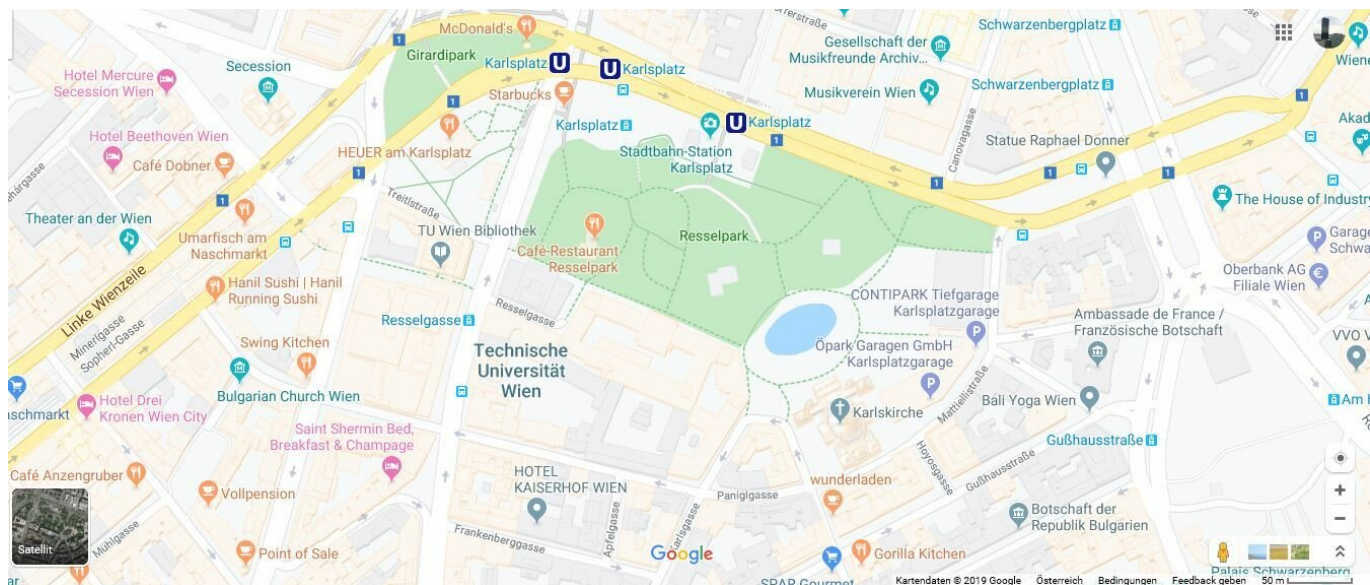












## Objektbeschreibung

### **4-Zimmerwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei eigenen Terrassen (+ großer Gemeinschaftsdachterrasse mit Blick auf den Karlsplatz)**

Die Wohnung befindet sich im DG. Im Haus befindet sich ein Lift, ein kleiner Gemeinschaftsgarten / Aufenthaltsbereich und eine sehr große Gemeinschaftsdachterrasse mit herrlichem Ausblick über die Stadt!

#### **Beschreibung:**

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, repräsentativer Eingangsbereich. Der weitläufige Flur verbindet alle Räume auf harmonische Weise.

Gleich rechts vom Eingangsbereich befindet sich eines der insgesamt drei Zimmer, welches sich flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder stilvolle Ankleide nutzen lässt. Links liegt ein geschmackvolles Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Ein zweites, separates WC ergänzt das Raumkonzept und sorgt für zusätzlichen Komfort. Im weiteren Verlauf des Flurs schließen sich die zwei weiteren Schlafzimmer an. Eines davon bietet direkten Zugang zu einer charmanten Terrasse mit ca. 5 m<sup>2</sup>.

Am Ende des Flurs befindet sich die hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche. Geradeaus öffnet sich der beeindruckende Wohnbereich, der mit rund 75 m<sup>2</sup> das Herz der Wohnung bildet. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die zweite Terrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup>.

Geheizt wird mittels einer Zentralheizung (Fernwärme).

Die Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss bietet eine tolle Gelegenheit um einen weiten Blick über Wien werfen und im Sommer spannende Grill- und Spielabende mit Freunden und Familie - oder auch mit den zukünftigen Nachbarn ;) - verbringen zu können!

Auch ein Personenaufzug und ein Kellerabteil steht dem zukünftigen Mieter während der Dauer des Mietvertrags zur Verfügung.



Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

### **Hinweis:**

### **ORIGINALBILDER SIND BALD VERFÜGBAR**

Die abgebildeten Fotos sind lediglich Aufnahmen aus anderen Wohnungen des Hauses!  
Aufbau gemäß dem Grundrissplan.

### **Lage:**

Das Refugium im 4. Bezirk von Wien liegt nur wenige Gehminuten von der Karlskirche und der U1 (U-Bahn) Station "Karlsplatz" entfernt. Trotz der ruhigen Gegend, bietet sich also eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und sehr guten Verkehrsanbindungen (U1, U4, U2) an. Außerdem befindet sich neben Restaurants und anderen Freizeitaktivitäten ebenfalls die TU (Technische Universität Wiens) in fast greifbarer Nähe!

### **Konditionen:**

Vermietet wird **auf 5 Jahre**; mit Option auf Verlängerung

**Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete (warm; inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, Lift und Steuern, beträgt): € 4.791,95**

**Kaution: € 14.400,- / Vertragserrichtung: € 360,-/ provisionsfrei für den Mieter!**

**Strom** wird auf den Mieter umgemeldet.

Garagenstellplätze bei Bedarf separat anmietbar.

Eine **Haushaltsversicherung** wird vor dem Einzug empfohlen;

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap